



Gemeinde Petershausen

Landkreis Dachau

für Restfläche

Bebauungsplan: Bahnhofsareal

Planfertiger: Gemeinde Petershausen
Frau Lehmann

Plandatum: 25.09.03
Geändert am 06.05.04
Geändert am 07.10.04
Geändert am 02.12.04
Geändert am 28.07.05
Geändert am 10.11.05

~~Inkrafttreten des
Bebauungsplans für Fl:Nr. 1286/55: 17.12.04~~

Inkrafttreten des
Bebauungsplans für Fl:Nr. 1286/55: 04.01.05

Inkrafttreten des
Bebauungsplans für die Restflächen Fl:Nr. 1286/18, 1286/24, 1286/38,
1286/39, 1286/11, 1286/54, und 1286 Teilfläche:
16.12.05

Planfassung
von
Team 4

Die Gemeinde Petershausen
erlässt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO -), Art. 91 der
Bayerischen Bauordnung (BayBO) , der Verordnung über die bauliche Nutzung von
Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) i. d. F. der Bekanntmachung
vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der
Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung –
PlanzVO – 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl I S: 58) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Inhalt: **A. Festsetzungen durch Text**

B. Festsetzungen durch Planzeichen

C. Hinweise durch Planzeichen

D. Hinweise durch Text

E. Begründung

F. Planzeichnung

G. Verfahrenshinweise

Planungsstand: 02.12.04

Entwurf

Rechtsgültige Planfassung

Datum des Inkrafttretens nach § 10 Abs. 3 BauGB
für die Fläche 1286/55: 17.12.04

Planverfasser:

Gemeindeverwaltung Petershausen

Ch. Lehmann

Lehmann Christina

Gemeinde Petershausen

E. Kraus

Elisabeth Kraus
1. Bürgermeisterin



Planungsstand: 02.12.04

Rechtsgültige Planfassung

Datum des Inkrafttretens nach § 10 Abs. 3 BauGB
für die Fläche 1286/55: 04.01.05

Gemeinde Petershausen, 04.01.05



Elisabeth Kraus
1. Bürgermeisterin



Planungsstand:

10.11.05

Rechtsgültige Planfassung

Datum des Inkrafttretens nach § 10 Abs. 3 BauGB für die Flächen Fl:Nr. 1286/18,
1286/24, 1286/38, 1286/39, 1286/11, 1286/54, und 1286 Teilfläche: 16.12.05

Gemeinde Petershausen, 16.12.05



Elisabeth Kraus
1. Bürgermeisterin



E. Begründung:

Inhalt

1. Planungsrechtliche Vorgaben und Planungsablauf
2. Beschreibung des Plangebiets
3. Beschreibung der Gemeinde und Ziele der Planung
4. Erläuterung zu den Festsetzungen
5. Ausgleichsflächen
6. Umweltbericht
7. Erschließung
8. Bestehende Versorgungsleitungen (Strom)

1. Planungsrechtliche Vorgaben und Planungsablauf:

Die Gemeinde Petershausen verfügt zur Ordnung und städtebaulichen Entwicklung ihres Gebiets über einen Flächennutzungsplan, der am 20.02.1989 bzw. 27.07.1990 genehmigt wurde. Die letzte Änderung erfolgte am 25.05.01. In diesem Planungskonzept sind die mit der Bebauungsplanung umfassten Flächen als Bahnflächen dargestellt.

2. Beschreibung des Planungsgebiets:

Das Planungsgebiet umfasst folgende Fl.Nrn.:

1286/18 Bahnhofsgebäude (EG: Warteraum, Toilette; OG: Wohnnutzung)

1286/24 Wohnhaus, Stellplätze, Nebengebäude

1286/39

1286/38 Kiosk

1286 Tfl PKW- Stellplätze (P&R), Grünfläche, Taxistände, Bushaltestellen

1286/11 ehemaliges Bahnwärterhäuschen, zu Wohnzwecken genutzt

1286/54

1286/55

Es wird im Westen von der Bahnlinie München – Ingolstadt begrenzt, im Osten durch die Lagerhausstraße und die gewerblichen Gebäude auf Fl. Nr. 1286/29, 1286/23 und 1286/31, im Süden durch die Jetzendorfer Straße und im Norden durch unbebaute Grundstücke.

3. Beschreibung der Gemeinde und Ziele der Planung

Die Gemeinde Petershausen liegt im Nordosten des Landkreises Dachau am Rand der Region München, wobei die Entfernung des Hauptortes zur Landeshauptstadt 40 km beträgt, zur Kreisstadt Dachau ca. 20 km.

Die Gemeinde ist in der landesplanerischen Regionalplanung als Kleinzentrum eingestuft. Bestimmt wird die Entwicklung vor allem auch durch die Lage an der S-Bahn bzw. der Bahnlinie München – Ingolstadt, die in Petershausen einen Regionalhaltepunkt hat.

Die Größe des Gemeindegebiets beträgt 33 qkm, am 31.07.2003 wurden 5893 Einwohner gezählt. Auch in den vergangenen Jahren stellte sich die Bevölkerungsentwicklung immer positiv dar.

Die Gemeinde hat durch verschiedene Schreiben der Deutschen Bahn AG und Zeitungsinserate erfahren, dass von diesen beabsichtigt wird, bahneigene Grundstücke zu verkaufen und zu bahnfremden Zwecken zu verwerten. Hier handelt es sich sowohl um das Bahnhofsgebäude und die Fläche entlang der Lagerhausstraße zwischen ehemaligem Bahnwärterhäuschen und Jetzendorfer Straße.

Trotz verschiedener Gespräche und brieflicher Kontakte von Seiten der Gemeinde wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans von der DB Services Immobilien GmbH keine Nutzung des Areals vorgestellt, die nach Abwägung aller Belange umgesetzt werden könnte.

Die Gemeinde stellt diesen Bebauungsplan aus ortsplanerischen Überlegungen und zur Sicherung der öffentlichen Interessen auf, um die bisherige Funktion des angesprochenen Areals auch weiterhin zu sichern. Zugleich wird damit der Bahn bzw. den verschiedenen Unternehmen der Bahn, die Eigentümer der Flächen sind, eine verlässliche Orientierungs- und Planungsgrundlage gegeben.

Ziele des Bebauungsplans sind insbesondere:

- Die Sicherung der Verkehrsflächen für die Bahnkunden und die ÖPNV Kunden auf dem Bahnhofsvorplatz und rund um das Bahnhofsgebäude
- Die Bestandssicherung der P&R-Plätze östlich der Bahnlinie gem. Planfeststellung und vertraglichen Regelungen zwischen DB und Gemeinde
- Die sinnvolle Nutzung des Bahnhofsgebäudes für die Reisenden auch weiterhin zu ermöglichen
- Eine sinnvolle Nutzung der übrigen bestehenden Anlagen und Gebäude im Sinne der festgelegten Art der Nutzung (Sondergebiet Bahnfläche) zu ermöglichen
- Die Grünflächen entlang der Bahnlinie an ortsplanerisch empfindlichen Bereichen erhalten

Der Erhalt der o. g. Nutzungen ist aus ortsplanerischen Gesichtspunkten dringend erforderlich, da alle vom Bebauungsplan erfassten Flächen an einem zentralen Punkt der Gemeinde liegen. Im übrigen wird die Ortsentwicklung von Petershausen in entscheidendem Maße durch die Funktion S-Bahn-Haltestelle/Nah- und Fernverkehrs- Haltestelle bestimmt.

Der Bahnhof vermittelt zudem den ersten Eindruck für Reisende, stellt daher einen sehr sensiblen Bereich dar, insbesondere, da es sich bei dem Bahnhofsgebäude um ein Denkmal i.S.v. Art. 1 Abs. 2 DSchG handelt. Das Bahnhofsareal in seiner Gesamtheit sollte daher ein Aushängeschild für die Gemeinde sein. Durch die Anlage der Stellplätze sowie die Schaffung der Grünfläche als auch durch eine sinnvolle Nutzung des Bahnhofsgebäudes wird dieser Forderung Rechnung getragen.

Die P&R- Plätze östlich der Bahnlinie sind öffentlich gefördert und in dem Planfeststellungsverfahren zum IC- Ausbau bedarfsmäßig festgeschrieben. Zusätzlich hatte die Gemeinde auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 1286 weitere Flächen von der Bahn vertraglich als PKW- Stellplätze für Bahnkunden aufgeschottert. Diese Fläche wird lt. Planfeststellung voraussichtlich bis zum Ende der Baumaßnahme als Bauraum genutzt. Es zeigt sich, dass trotz Erhöhung der Stellplatzzahlen die vorhandenen Stellplätze nicht ausreichen. Die von der Gemeinde angepachtete Fläche ist daher auf Dauer für den P&R- Bedarf zu sichern.

Insgesamt soll also durch die Bauleitplanung für diesen ortsplanerisch äußerst sensiblen Bereich eine mögliche Fehlentwicklung verhindert werden.

Vorrang der Fachplanung:

Da die betreffenden Grundstücke noch nicht entwidmet sind, unterliegen sie als sog. Bahnanlagen einem Planfeststellungsverfahren nach § 18 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz). Gemäß § 38 BauGB unterfallen solche Vorhaben nicht dem Regelungsregime des BauGB, sondern dem Regelungsregime des jeweiligen Fachplanungsgesetzes.

Das Verhältnis zwischen dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt und der Bauleitplanung hat ein oft zitiertes Grundsatzurteil des BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az: 4 C 48.86;BRS 49, 6 ff eingehend beschrieben.

Die Fläche, die den rechtlichen Charakter einer Bahnanlage hat, ist der gemeindlichen Planung zwar nicht völlig entzogen, planerische Aussagen aber nur insoweit zulässig, wie diese der Zweckbestimmung der Bahnanlage nicht widersprechen.

Die Nutzung schreibt nur den Bestand fest. Sie entspricht insoweit auch der Planfeststellung vom 19.02.1999 und vom 14.09.2000.

Auch die geplante Grünfläche entspricht der vormaligen Nutzung und der Darstellung der Planfeststellung. Auf einem Teil der Fläche befanden sich Schrebergärten.

4. Erläuterungen zu den Festsetzungen:

Sondergebiet Bahnfläche:

Für das geplante Gebiet soll im wesentlichen der Bestand festgeschrieben werden. Dieser besteht aus Park & Rideflächen, Bushaltestellen, Taxi-standplätzen, dem Bahnhofskiosk, dem Bahnofsgebäude und vereinzelter Wohnnutzung. Im Bahnofsgebäude könnten im Erdgeschoss neben dem Warteraum und der Toilette für Bahnkunden Nutzungen untergebracht werden, die Bahnzwecken dienen, wie z.B. ein Kiosk. Dasselbe gilt für die Nutzungen in den übrigen Geschossen und in den anderen Gebäuden.

Diese Nutzungen sind unter keine Gebietskategorie i.S.d. §§ 2 bis 10 einzuordnen, es wird daher ein sonstiges Sondergebiet „Bahnfläche“ (§ 11 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

Durch die Festsetzung 1.1 mit der Beschreibung der zulässigen Nutzung wird das Sondergebiet Bahnfläche gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO hinreichend konkretisiert, d.h. die Zweckbestimmung und Art der Nutzung sowohl für Flächen als auch Gebäude festgelegt. Es handelt sich –wie in Absatz 1 erläutert- im wesentlichen um die Darstellung des Bestandes und den Erhalt der für die Bahnkunden wichtigsten Einrichtungen wie P+R-plätze, Bahnofsgebäude, Kiosk, Bushaltestellen etc.

Nr. 2.: Inkrafttreten für die Nutzungen der Grundstücke Fl.Nr. 1286/18, 1286/24, 1286/38, /39, /11, /54, 1286 Tfl nach bahnrechtlicher Entwidmung:

Da die o.g. Flächen noch bahnrechtlich gewidmet sind, können einzelne Nutzungen für diese Flächen noch nicht in Kraft treten. Die Gemeinde möchte jedoch ihre Planungshoheit sofort nach der Entwidmung bzw. der Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG ausüben. Damit soll sichergestellt werden, dass nicht für die Teilflächen, die sich im Innenbereich befinden, nach der Entwidmung Baurecht entsteht, das der gemeindlichen Zielsetzung, Stellplätze für Bahnkunden und eine Nutzung des Bahnofsgebäudes, wie oben

beschrieben, widerspricht. Mit dem Instrument der § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (neuer Fassung) – Inkrafttreten einzelner Nutzungen nach bahnrechtlicher Entwidmung -kann der eben genannten Zielsetzung Rechnung getragen werden.

Stellplätze:

Die vorhandenen Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Mögliche Altlastenverdachtsfläche (Hinweise durch Text):

Wie durch die Stellungnahmen des Landratsamts Dachau (Fachbereich Umweltrecht) und des Gesundheitsamts Dachau sowie des Wasserwirtschaftsamts Freising vom Oktober 2003 bekannt wurde, ist aufgrund der Baugrunderkundung für den Neubau der Unterführung an der Jetzendorfer Straße an der südwestlichen Ecke des Planungsgebiets eine 5 m mächtige Auffüllung aus Schlacke festgestellt worden. Im Planungsgebiet können in weiteren Bereichen ähnliche Untergrund- und Bodenbelastungen vorliegen.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine qualifizierte Nutzung wie z.B. neue Wohnnutzung auf der Fläche beabsichtigt ist, wird derzeit auf eine Bodenerkundung verzichtet.

5. Ausgleichsflächen:

Da die Eingriffe (Bebauung und Anlage der Stellflächen) bereits vor der Bebauungplanaufstellung erfolgt sind, ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 kein Ausgleich erforderlich. Es wird lediglich der Bestand festgeschrieben und keine weiteren Flächen versiegelt.

6. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 a BauGB wird nicht durchgeführt, da – wie bereits erläutert- lediglich der Bestand festgeschrieben wird.

7. Erschließung:

Die P&R- Flächen sind im wesentlichen durch die Planfeststellungsbeschlüsse vom 19.02.1999 und vom 14.09.2000 festgelegt, eine öffentliche Erschließung scheidet für diese Flächen daher aus.

8. Bestehende Versorgungsleitungen (Strom)

Nach Mitteilung der e.on Bayern AG vom 08.03.04 befinden sich folgende Versorgungsleitungen auf dem Bebauungsplangebiet :

Siehe beiliegende Pläne 1 – 5

Petershausen, den 10.11.05.



.....
Elisabeth Kraus, 1. Bürgermeisterin

